PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

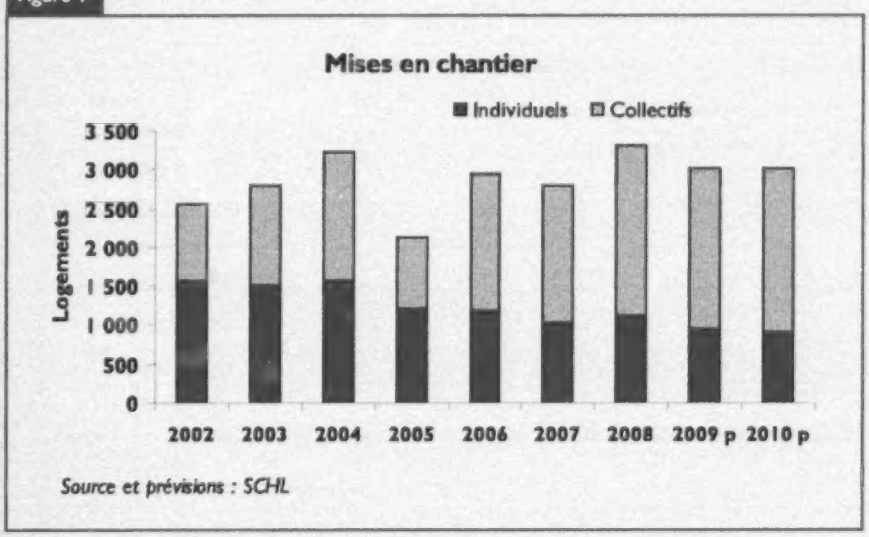
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Automne 2009

La construction restera stable en 2010[2]

Bien que le rythme de la construction affiche une hausse de 2 % pour les neuf premiers mois de l'année dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau, 2009 se terminera avec moins de mises en chantier que 2008. On prévoit qu'au total, il se sera ajouté 3 000 nouveaux logements, ce qui représente une baisse de 304 unités (9 %) comparativement à 2008. Le revirement de tendance attendu en fin d'année s'appuie principalement sur deux éléments : l'accumulation des stocks de logements neufs invendus et l'activité relativement forte observée au dernier trimestre de 2008. En 2010, le nombre de mises en chantier devrait rester le même que celui

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 La construction restera stable en 2010
2 Le marché de l'emploi demeurera solide en 2010
2 Les taux d'intérêt
2 Migration nette : toujours positive dans la région
3 Les logements collectifs ont la cote
4 Le marché de la revente en 2010
4 Le taux d'inoccupation augmentera légèrement en 2010
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

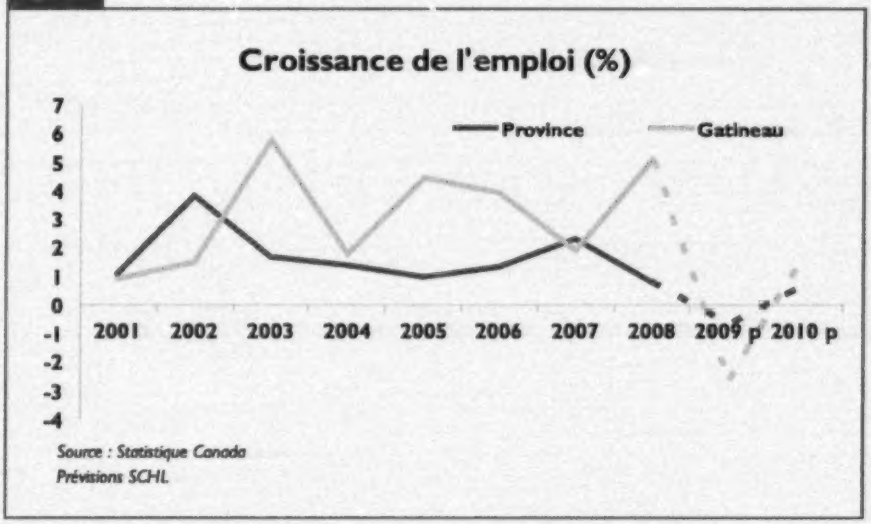
[2] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

prévu en 2009 (3 000 unités). Le faible niveau des taux hypothécaires, la migration nette positive et l'amélioration de la conjoncture économique permettront de maintenir la construction résidentielle à de hauts niveaux dans la région de Gatineau en 2010.

Le marché de l'emploi demeurera solide en 2010

Comme dans l'ensemble du Québec, la région de Gatineau n'a pas été épargnée par les soubresauts économiques de la dernière année. Le taux de chômage, qui était descendu à des niveaux inférieurs à 5 % en 2008, affiche maintenant des niveaux plus élevés (5,8 % en septembre). Il demeure cependant inférieur au taux de chômage provincial (8,8%). L'accumulation des mises à pied durant les premiers mois de l'année est à l'origine de cette hausse. Toutefois, la faible contraction du marché du travail n'aura duré que quelques mois, puisque l'emploi est en progression dans la région depuis mai. Certes, un fossé d'environ 2 200 emplois perdus reste à être comblé avant de rejoindre le niveau enregistré en septembre 2008, mais une analyse détaillée du marché de l'emploi révèle que le recul n'est attribuable qu'aux emplois à temps partiel. En effet, ceux à temps plein sont plus nombreux qu'il y a un an. Il s'agit là d'un avantage certain pour le marché immobilier, puisque ce sont surtout les emplois à temps plein qui alimentent la demande potentielle de propriétés. Par ailleurs, l'Enquête sur la population active de Statistique Canada révèle une augmentation du nombre de travailleurs depuis un an dans les secteurs de la construction et des services professionnels et techniques – deux secteurs généralement bien rémunérés.

Figure 2



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

Ce retournement de la conjoncture économique, laquelle se caractérise entre autres par de faibles taux hypothécaires, bénéficiera au marché de l'habitation.

Les taux d'intérêt

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Migration nette : toujours positive dans la région

Depuis plusieurs années maintenant, la RMR de Gatineau profite d'une migration nette positive et relativement stable. Au cours des cinq dernières années, c'est près de 12 000 personnes, en moyenne, qui sont venues s'établir dans la région de Gatineau. Même si un bon nombre a également quitté pour une autre région du pays ou pour l'étranger, le solde migratoire est resté positif, soit de plus de 2 600 personnes, en moyenne, au cours des cinq dernières années. Certes, la récession aura probablement réduit les mouvements migratoires, mais, comme les perspectives pour 2009 et 2010 demeurent enviables, la RMR de Gatineau réalisera encore des gains migratoires à court terme. Ainsi, on s'attend à ce que la migration se solde par un ajout de 2 800 personnes par année, en moyenne, de 2008 à 2010.

En outre, la migration positive se combinera à l'accroissement naturel pour ajouter au-delà de 4 000 personnes par année à la population totale de la région de Gatineau jusqu'en 2010. La situation favorable du marché du travail et la nouvelle politique gouvernementale consistant à relever progressivement jusqu'à 55 000 d'ici 2010 la cible d'immigrants internationaux au Québec contribueront à maintenir le solde migratoire positif. Les nombreux avantages accordés aux parents d'enfants d'âge préscolaire, tels que les congés parentaux, les prestations pour enfants et les nouvelles places qui seront créées dans les garderies subventionnées durant les trois prochaines années, stimuleront le rythme de formation des familles – qui ont leurs propres besoins immobiliers. Enfin, l'écart de près de 100 000 $ entre les prix moyens des maisons existantes à Ottawa et à Gatineau continuera vraisemblablement d'inciter certains acheteurs ontariens à s'établir du côté québécois, ce qui contribuera à mousser le marché résidentiel de Gatineau.

La croissance prévue du solde migratoire se traduira par la formation nette de plus de 2 500 ménages par année, en moyenne, en 2009 et en 2010. Le vieillissement de la population, les séparations et la hausse prévue des inscriptions dans les institutions d'enseignement supérieur favoriseront la formation de ménages d'une seule personne. Pendant ce temps, l'augmentation du nombre de naissances continuera de faire monter le nombre de personnes par ménage.

Les logements collectifs ont la cote

Dans notre rapport de l'automne 2008 sur les perspectives du marché de l'habitation, nous mentionnions que les répercussions des hausses de prix des dernières années et les perturbations économiques subies en 2009 allaient encore réduire la part de marché des maisons individuelles au profit de celle de logements plus petits et plus abordables, tels que les jumelés, les maisons en rangée et les appartements. De fait, durant les neuf premiers mois de 2009, plus de 54 % des logements mis en chantier ont été des jumelés, des maisons en rangée et des appartements en copropriété, comparativement à 40 % durant la même période l'année précédente. En 2009, les taux d'intérêt ont touché des niveaux exceptionnellement bas en comparaison des normes historiques. En outre, le crédit et l'accession à la propriété sont devenus plus faciles. Compte tenu de ces facteurs, on a assisté à une augmentation du nombre d'aspirants propriétaires à la recherche d'un logement plus abordable que la maison individuelle.

Pour le dernier trimestre de 2009 et l'année prochaine, nous croyons que cette tendance se poursuivra. Il se construira encore beaucoup de maisons individuelles, mais la hausse continue des prix et le relèvement progressif des taux hypothécaires en 2010 érodera la demande pour ce produit. Par ailleurs, comme la Ville souhaite construire des lotissements résidentiels de densité plus élevée, la part des logements collectifs empiètera de plus en plus sur celle des maisons individuelles.

Après avoir connu une forte croissance en 2009, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée devraient demeurer stables l'an prochain. En revanche, celles d'appartements devraient légèrement augmenter. On s'attend à ce que le nombre de nouvelles copropriétés reste important en 2010, mais à ce que celui d'appartements locatifs progresse peu. Contrairement à ce qui a été observé en 2008, l'activité s'est beaucoup calmée durant les trois premiers trimestres de 2009, car très peu de grands ensembles d'appartements locatifs ont été mis en chantier. Toutefois, le faible taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et les gains migratoires pourraient faire changer la donne et inciter davantage de promoteurs à s'intéresser à ce segment du marché en 2010. En somme, le nombre de logements collectifs devrait s'accroître de 50 unités pour atteindre 2 100 l'an prochain, mais une diminution du même nombre (50) est prévue du côté des maisons individuelles, ce qui donne un total de 900 unités.

La demande soutenue et la rareté des terrains disponibles exerceront une pression à la hausse sur le prix des habitations neuves. Dans le cas des logements abordables, comme les jumelés, l'augmentation des prix devrait dépasser le taux d'inflation en 2010. Le prix des maisons individuelles progressera aussi l'an prochain, mais à un rythme qui s'apparentera davantage à celui de l'Indice des prix à la consommation (IPC).

Depuis 2007, Aylmer est le secteur où il y a le plus de mises en chantier, et il en sera de même en 2010. La forte concentration de terrains à bâtir – dans le secteur du Plateau, entre autres – et l'intérêt des acheteurs pour le secteur d'Aylmer, mieux desservi depuis la construction du boulevard des Allumettières, continueront d'alimenter l'activité dans la RMR. Le secteur de Gatineau arrivera deuxième, et il sera suivi de celui de Hull, qui n'offre plus beaucoup de terrains. Toutefois, des promoteurs et des acheteurs pourraient être attirés par le programme municipal de revitalisation de l'île de Hull, lequel offre une subvention à la construction

ou à la reconstruction de bâtiments de trois étages et plus à des fins résidentielles. La Ville de Gatineau souhaite ainsi accroître de 10 000 le nombre de résidents et de 4 000 le nombre de logements dans l'île de Hull d'ici 2025.

Le marché de la revente en 2010

Après avoir connu une période de ralentissement par rapport à l'année précédente au dernier trimestre de 2008 et pendant les trois premiers mois de 2009, le nombre de logements échangés par l'intermédiaire du Service inter-agences MLS® a rebondi durant l'été, et le rythme soutenu des ventes devrait se poursuivre au quatrième trimestre de cette année et en 2010. Si les acheteurs ont été craintifs en début d'année ou s'ils ont attendu l'arrivée d'aubaines qui ne sont jamais venues, les conditions actuelles devraient plutôt les inciter à cesser d'attendre. En effet, outre l'amélioration de l'économie et les faibles coûts d'emprunt, d'autres facteurs inciteront plusieurs acheteurs potentiels à ne pas reporter leur achat : le prix des maisons est toujours à la hausse et l'offre de produits vedettes (jumelés et maisons en rangée abordables) se fait de plus en plus rare sur le marché. Malgré un début d'année lent, on prévoit qu'il s'échangera à Gatineau en 2009 autant de propriétés qu'en 2008, soit 4 400. En 2010, les ventes resteront stables (4 400) en raison des bonnes perspectives économiques dans la région.

Bien que l'on s'attende à ce que le marché de la revente reste stable d'ici la fin de 2010, les propriétés haut de gamme auront plus de difficulté à trouver preneur. En effet, la hausse continue des prix a fait croître le nombre de maisons unifamiliales qui s'échangent à plus de 250 000 $. Le marché est maintenant en équilibre pour les propriétés qui se négocient entre 250 000 $ et 299 999 $. Dans le cas de celles qui se vendent à 300 000 $ et plus, le marché est nettement en faveur de l'acheteur.

Comme les acheteurs sont à la recherche de propriétés plus abordables, la demande de maisons jumelées et en rangée demeurera élevée. De plus, la rareté de l'offre et les délais de vente relativement courts pour ces produits favoriseront encore les vendeurs en 2010, ce qui fera augmenter le prix de ces maisons plus rapidement que celui des autres types de propriétés.

Le prix moyen global sur le marché de l'existant grimpera de 4 % en 2009, pour ensuite progresser à un rythme modéré de 2,5 % en 2010. Le marché, qui est resté avantageux pour les vendeurs en 2009 (sauf dans le cas des copropriétés), se dirigera de plus en plus vers l'état d'équilibre en 2010, en raison d'une offre plus grande sur le marché et du fait qu'il y a de moins en moins de logements abordables à vendre.

Le taux d'inoccupation augmentera légèrement en 2010

Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter légèrement cet automne et l'année prochaine; il s'établira à 2,1 % cette année et à 2,3 % en 2010. La forte demande observée cette année dans le segment des habitations généralement recherchées par les accédants à la propriété – les jumelés, les maisons en rangée et les appartements en copropriété – devrait faire en sorte qu'il se libérera davantage de logements locatifs. Toutefois, le marché locatif restera tendu cette année, en raison de la faible construction dans ce segment depuis quelques années, du petit nombre de logements disponibles dans l'enquête du printemps 2009 et du fait que le nombre de nouveaux résidents continue d'être supérieur au nombre de ceux qui partent. En 2010, le marché pourrait se détendre quelque peu si la construction s'intensifie dans ce segment.

Du côté des résidences pour aînés, le taux d'inoccupation devrait reculer en 2010 après avoir atteint un sommet de plus de 17 % en février 2009. En effet, durant les dernières années, plusieurs nouvelles résidences ont été construites dans la région de Gatineau, ce qui a fait progresser le nombre d'unités à un rythme largement supérieur à la demande. Cela a même conduit à l'arrêt de la construction de plusieurs logements dans le secteur d'Aylmer. Par ailleurs, moins de 30 unités ont été mises en chantier depuis le début de 2009, et nous n'en prévoyons pas d'autres avant que le taux d'inoccupation ne revienne à des niveaux plus soutenables.

Resumé des prévisions
RMR de Gatineau
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	% chg	2010p	% chg
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 788	5 205	4 390	4 400	0,2	4 400	0,0
Inscriptions[1] en vigueur MLS®	2 609	2 558	2 495	2 500	0,2	2 600	4,0
Prix moyens MLS® ($)	163 539	178 372	187 039	194 550	4,0	199 400	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 171	1 037	1 120	950	-15,2	900	-5,3
Logements collectifs	1 762	1 751	2 184	2 050	-6,1	2 100	2,4
Tous types de logement confondus	2 933	2 788	3 304	3 000	-9,2	3 000	0,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	212 375	231 136	243 887	258 000	5,8	266 000	3,1
Jumelés	141 056	139 774	167 580	185 000	10,4	193 000	4,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,1	1,8	3,8	1,2	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)*	4,2	2,9	1,9	2,1	-	2,4	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	667	662	677	690	-	705	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	160 200	163 300	171 700	167 000	s.o.	170 000	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	3,9	1,9	5,1	-2,7	s.o.	1,8	s.o.
Taux de chômage (%)	5,6	5,5	4,8	5,8	-	5,8	-
Migration nette	2 052	1 648	2 800	2 700	-3,6	3 000	11,1

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) **Source: FCIQ par Centris® en date de janvier 2009 (Inscriptions actives)**

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Association canadiennne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Source : FCIQ par Centris® en date de janvier 2009

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

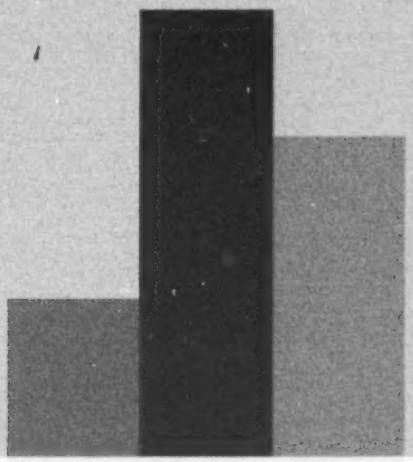
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64289_2009_B02